

Toelichting juridische structuur Binnentuin

In elke akte van hoofdsplitsing in het project Timmerwerf (tot heden fase 1 en fase 2) is gekozen voor een splitsing in 8 appartementsrechten, hierbij vormt elke afzonderlijke toren een appartementsrecht (A-1 t/m A-6), de parkeergarage vormt een appartementsrecht (A-7) en dát gedeelte van de tuin dat in de hoofdsplitsing is betrokken vormt ook een appartementsrecht (A-8). In artikel 64 van de hoofdsplitsing is o.a. het volgende bepaald:

1. De in de onderhavige splitsing betrokken appartementenblokken, hierna samen te noemen: fase 1, zullen samen met de appartementenblokken in fase 2 en, indien ook fase 3 en 4 worden gerealiseerd, de appartementenblokken in fase 3 en 4, deel uitmaken van het door Bouwfonds-Fortis Vastgoedontwikkeling Leidsche Rijn V.O.F. te realiseren project, hierna te noemen: het project, nabij de Eelderdiephof te Utrecht. Tot het project behoort eveneens een binnentuin, hierna te noemen: de Binnentuin. De Binnentuin kan worden gebruikt door de eigenaren/bewoners van de appartementenblokken in fase 1 tot en met 4. Voor het beheer en onderhoud van deze Binnentuin is/wordt een vereniging opgericht, genaamd: Vereniging van Beheer van de Binnentuin Eelderdiephof, hierna te noemen: de beheervereniging.
2. Aangezien het appartementsrecht A-8 deel uitmaakt van de Binnentuin is/wordt dit appartementsrecht door Bouwfonds-Fortis Vastgoedontwikkeling Leidsche Rijn V.O.F. voor één euro (EUR 1,00) verkocht en overgedragen aan de beheervereniging.
3. Aan de appartementen A-1 tot en met A-7 dan wel, bij ondersplitsing, aan de appartementsrechten waarin voormelde appartementsrechten A-1 tot en met A-7 worden ondergesplitst, is op grond van artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek medeverbonden het lidmaatschap van de beheervereniging. Iedere (onder)eigenaar is derhalve jegens de beheervereniging, en jegens de overige eigenaren en gebruikers verplicht met ingang van de datum waarop hij een appartementsrecht verkrijgt, lid te worden en te blijven van de beheervereniging, in verband waarmee hij zijn lidmaatschap niet mag opzeggen, een en ander op straffe van de hierna vermelde boete. Indien een eigenaar om welke reden ook geen lid van de vereniging mocht blijken te zijn, zal hij jaarlijks aan de beheervereniging verschuldigd zijn een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de beheervereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht. De statuten van de beheervereniging, alsmede alle besluiten door de beheervereniging genomen, zullen ten aanzien van alle eigenaren en gebruikers in de betreffende blokken verbindend zijn, ook al zijn zij om welke reden ook geen lid van de beheervereniging. De rechten en verplichtingen uit de statuten en de besluiten van de beheervereniging voor de leden voortvloeiende zullen voor zover niet duidelijk het tegendeel blijkt, een kwalitatief karakter dragen. Indien een eigenaar tekortschiet in de nakoming van de hiervoor in dit sub 3 vermelde verplichtingen zal hij ten behoeve van de beheervereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van vijftigduizend euro (EUR 25.000,00) voor iedere overtreding, vermeerderd met een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de beheervereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de beheervereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

Alle "stukjes" tuin worden dus overgedragen aan de beheervereniging die het beheer over de gehele tuin zal gaan voeren. Elke eigenaar van een appartementsrecht in het project Timmerwerf moet op grond van het in lid 3 bepaalde, lid worden van de beheervereniging. In elke akte van

levering van een appartementsrecht aan een koper is deze verplichting om lid te worden (en te blijven) opgelegd als volgt:

7.4 Verplicht lidmaatschap Vereniging van Beheer van de Binnentuin Eelderdiephof

1. Aan het verkochte is, mede op grond van artikel 5:112 lid 3 van het Burgerlijk Wetboek, ten behoeve van het gezamenlijk beheer en onderhoud van de gemeenschappelijke binnentuin, mede verbonden het lidmaatschap van de volledig rechtsbevoegde vereniging Vereniging van Beheer van de Binnentuin Eelderdiephof, statutair gevestigd te Utrecht, hierna te noemen: de vereniging. Koper is derhalve jegens de vereniging, en jegens de overige eigenaren en gebruikers verplicht met ingang van de datum waarop hij het verkochte verkrijgt, lid te worden en te blijven van de vereniging, in verband waarmee hij zijn lidmaatschap niet mag opzeggen, een en ander op straffe van de hierna vermelde boete. Indien koper om welke reden ook geen lid van de vereniging mochten blijken te zijn, zal hij jaarlijks aan de vereniging verschuldigd zijn een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht. De statuten van de vereniging, alsmede alle besluiten door de vereniging genomen, zullen ten aanzien van alle eigenaren en gebruikers in de betreffende bouwblokken verbindend zijn, ook al zijn zij om welke reden ook geen lid van de vereniging. De rechten en verplichtingen uit de statuten en de besluiten van de vereniging voor de leden voortvloeiende zullen voor zover niet duidelijk het tegendeel blijkt, een kwalitatief karakter dragen.
2. Koper treedt bij deze toe als lid van de vereniging, voor wie verkoper als vrijwillig waarnemende haar belangen dit lidmaatschap aanneemt, en zal gedurende de tijd dat hij eigenaar is van het verkochte, lid blijven van de vereniging.
3. Indien koper tekortschiet in de nakoming van de hiervoor sub 7.4.1. vermelde verplichtingen zal hij ten behoeve van de vereniging, een terstond en zonder ingebrekestelling en/of rechterlijke tussenkomst opeisbare boete verbeuren van tienduizend euro (EUR 10.000,--) voor iedere overtreding, vermeerderd met een bedrag aan servicekosten en kosten van onderhoud, gebruik, instandhouding en vernieuwing, dat gelijk is aan de bijdragen en de lidmaatschapskosten die door de vereniging aan de leden zelf in rekening worden gebracht. Het recht tot het opeisen van een boete vervalt een (1) jaar, nadat de overtreding aan de vereniging bekend is geworden, indien in die periode geen enkele stap tot invordering van de boete is genomen.

De beheervereniging moet nog formeel worden opgericht. Deze oprichting kan plaatsvinden zodra er een bestuur is gevormd. Deze bestuursleden worden ook in de akte met name genoemd. In de statuten is o.a. het stemrecht en de vertegenwoordiging geregeld. Elk lid van de vereniging kan zoveel stemmen uitbrengen als hij gebruikseenheden heeft. Elk appartementsrecht is een gebruikseenheid, dus als iemand eigenaar is van een woonappartement en 2 parkeerplaatsen, zijn dat 3 gebruikseenheden en heeft deze eigenaar dus 3 stemmen in de vergadering. De kosten voor de vereniging worden verdeeld over de gebruikseenheden en wel voor elke gebruikseenheid een gelijk deel.

Nadat de vereniging formeel is opgericht kan ook de juridische overdracht van de tuin aan de vereniging plaatsvinden.

Utrecht, 17 september 2008
Hermans & Schuttevaer Notarissen N.V.
A.M. Spithoven

